LOKE LENG SEAK

lwn.

ASPATRA SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
DATO' ABDUL HAMID BIN HAJI MOHAMED H.
[SAMAN PEMULA NO. 24-219-93]
10 DISEMBER 1993

UNDANG-UNDANG TANAH: Gadaian - Perintah jualan - Lelongan awam -Hakmilik pembeli dengan suci hati - Samada boleh disangkal oleh penggadai selepas penjualan disempurnakan - Kesahihan perintah jualan - Samada boleh dicabar setelah pindahmilik kepada pembeli dengan suci hati disempurnakan - Samada Mahkamah telah functus officio.

UNDANG-UNDANG TANAH: Gadaian - Perintah jualan - Lelongan awam - Permohonan oleh pembeli dengan suci hati untuk mengeluarkan kaveat penggadai - Permohonan oleh penggadai untuk mengenepikan perintah jualan setelah pindahmilik disempurnakan kepada pembeli suci hati -Samada kedua-dua permohonan patut digabungkan dan didengar bersama.

Plaintif adalah pembeli yang berjaya dalam satu lelongan awam yang melibatkan sekeping tanah yang digadaikan oleh defendan kepada sebuah bank. Kira-kira empat bulan selepas lelongan tersebut, pada 2 Oktober 1991, defendan telah memfail permohonan untuk memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah yang berkenaan. Permohonan defendan itu, bagaimanapun, tidak lengkap dan kaveat tersebut hanya dicatitkan di atas daftar hakmilik pada bulan November 1991 dan tidak pada 2 Oktober 1991 seperti sepatutnya. Sementara itu, pada 4 Oktober 1991, berikutan pengemukaan sijil jualan kepadanya, Pendaftar Hakmilik Tanah telah memindahmilikkan tanah tersebut kepada plaintif.

Pada 8 Jun 1992 defendan memfail satu saman pemula untuk mendapat deklarasi bahawa perintah jualan dan pindahmilik tanah tersebut kepada plaintif adalah tidak sah. Saman pemula ini diikuti oleh saman pemula yang difailkan oleh plaintif pada 19 Mac 1993 memohon supaya dikeluarkan kaveat persendirian defendan. Pada 6 September 1993 defendan memohon perintah supaya kedua-dua saman pemula ini digabungkan dan didengar bersama atas alasan bahawa kedua-dua saman pemula tersebut melibatkan tanah, pihak-pihak dan undang-undang yang sama. Permohonan defendan ditolak oleh Mahkamah dan defendan merayu terhadap penolakan tersebut.

Soal yang timbul ialah samada, dalam halkeadaan kes ini, wujud alasan-alasan yang kukuh untuk membolehkan Mahkamah menggunakan budibicaranya membenarkan permohonan defendan dan menggabungkan kedua-dua saman pemula berkenaan untuk didengar secara bersama.

Diputuskan:

[1] Dalam keadaan kes ini, Mahkamah tidak patut menggunakan budibicaranya untuk menggabungkan kedua-dua saman pemula berkenaan. Permohonan plaintif ialah untuk mengeluarkan kaveat persendirian yang hanya didaftarkan selepas plaintif telah didaftarkan sebagai pemilik tanah itu yang dibelinya dalam lelongan awam oleh Mahkamah. Plaintif sebagai seorang pembeli dengan suci hati dan sebagai pemilik berdaftar mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal dan Mahkamah

juga telah menjadi *functus officio* dan tidak lagi berkuasa untuk mengenepikan perintah jualan yang berkenaan. Permohonan defendan pula adalah suatu permohonan yang menyangkut perbalahan antara defendan sebagai penggadai dengan bank sebagai pemegang gadaian, dan ini adalah satu perkara yang berasingan di antara mereka. Perbalahan itu tidak sepatutnya menghalang atau melambat-lambatkan plaintif, sebagai pembeli di lelongan awam dan pemilik berdaftar, dalam permohonannya untuk mengenepikan kaveat yang dimasukkan oleh defendan tersebut.

[Permohonan ditolak].

Kes-Kes yang dirujuk:

Gondola Motor Credit Sdn. Bhd. v. Almurisi Holdings Sdn. Bhd. [1992] 4 CLJ 2212/[1992] 1 AMR 48 ***(diikuti)***

Mui Bank Berhad v. Cheam Kim Yu (Beh Sai Ming as Intervener) [1992] 4 CLJ 2229/[1992] 1 AMR 244 ***(diikuti)***

Bagi pihak plaintif - R. Rajasingam; T/n. Rajasingam & Co.
Bagi pihak defendan - Sapura bt. Yusoff; T/n. Anad & Associates

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Bin Haji Mohamed H:

Melalui saman pemula yang difailkan pada 19 Mac 1993 plaintif memohon supaya dikeluarkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah yang dikenali sebagai lot 39 dan 40 seksyen 1 Bandar Batu Ferringhi, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang dan lain-lain perintah berkenaan.

Pada 6 September 1993 defendan memfail saman-dalam-kamar untuk mendapat perintah supaya saman pemula ini digabungkan dengan saman pemula No. 24-455-92 dan kedua-duanya didengar bersama.

Pada 14 Oktober 1993, saya menolak permohonan defendan (Lampiran 7) itu dengan kos. Defendan merayu.

Untuk memahami permohonan ini, latar belakang kes ini patutlah diperturunkan.

Pada 22 Jun 1977 dan 16 April 1980 defendan telah menandatangani dua gadaian pihak ketiga menggadaikan tanah-tanah berkenaan kepada Bank Buruh (M) Sdn. Bhd. (Bank Buruh) untuk kemudahan berjumlah RM355,000 yang diberi oleh Bank Buruh kepada Orient Air Transport Sdn. Bhd. Berikutan dengan perintah jualan yang diperolehi oleh Bank Buruh pada 31 Mac 1988 dalam saman pemula No. 31-836-87 tanah-tanah berkenaan dijual melalui lelongan awam pada 12 Jun 1991. Plaintif adalah pembeli yang berjaya dalam lelongan itu. Pada 2 Oktober 1991 defendan memfail permohonan untuk memasukkan kaveat persendirian. Oleh sebab permohonan itu tidak lengkap ia cuma dicatitkan di atas daftar hakmilik "pada bulan November". Pada 4 Oktober 1991 Sijil Jualan yang dikeluarkan oleh Penolong Kanan Pendaftar dikemukakan Pendaftar Hakmilik Tanah dan catitan pindah milik tanah-tanah itu kepada Plaintif dibuat pada hari yang sama. Penolong Pendaftar Hakmilik Tanah Negeri Pulau Pinang menjelaskan bahawa pada 4 Oktober 1991 tidak ada halangan didaftarkan di atas daftar hakmilik tanah-tanah itu pada hari itu - lihat afidavitnya yang diikararkan pada 14 Ogos 1992 dalam kes 24-455-1992 yang dipakai dalam kes ini, Lampiran 10. Pada 8 Jun 1992 defendan memfail saman pemula No. 24-455-1992 untuk mendapat deklarasi bahawa perintah jualan bertarikh 31 Mac 1988 itu taksah, bahawa penjualan tanah-tanah itu berikutan perintah jualan itu taksah pindahmilik tanah itu kepada plaintif (pembeli) taksah, dan lain-lain perintah. Kes 24-455-92 itulah yang dipohon untuk digabungkan dengan saman pemula ini.

Alasan yang dikemukakan oleh defendan dalam permohonannya ialah kedua-dua kes melibatkan tanah yang sama, pihak-pihak yang sama dan undang-undang yang sama.

Sayugia diambil perhatian bahawa permohonan plaintif ialah untuk mengeluarkan kaveat persendirian yang didaftarkan **selepas** plaintif didaftarkan sebagai pemilik tanah-tanah itu yang dibeli oleh plaintif dalam lelongan awam oleh Mahkamah itu. Saman pemula No. 24-455-92 hanya difailkan oleh defendan satu tahun selepas lelongan awam dilakukan. Melalui saman pemula itu, defendan cuba mendapat perisyhtiharaan bahawa perintah jualan yang diperolehi satu tahun tiga bulan sebelum itu dan yang telah pun dilaksanakan sepenuhnya itu taksah. Plaintif telah membeli tanah itu, dalam penghakiman saya, dengan hati suci (tidak ada nyataan sebaliknya) di lelongan awam itu, telah menjelaskan harga jualan, telah diberi sijil jualan oleh Penolong Kanan Pendaftar dan, telah didaftarkan sebagai pemilik. Hanya selepas semua itu telah berlaku baru caveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan dicatitkan atas daftar hakmilik, kerana permohonan defendan untuk memasukkan kaveat dua hari sebelum pendaftaran plaintif sebagai pemilik itu tidak lengkap.

Saya berpendapat bahawa, plaintif sebagai seorang pembeli dengan suci hati dan sebagai pemilik berdaftar mempunyai hakmilik yang tidak boleh disangkal. Saya dapati penghakiman Mahkamah Agung dalam kes *Gondola Motor Credit Sdn. Bhd. v. Almurisi Holdings Sdn. Bhd.* [1992] 1 AMR 48 menyokong pendapat ini. Malah dalam kes itu kaveat persendirian telah dimasukkan **sebelum** perintah jualan dibuat dan **semestinya sebelum** tanah berkenaan dibeli oleh perayu dalam kes itu. Kaveat itu dikeluarkan. Elok juga diambil perhatian bahawa dalam kes itu Mahkamah Agung juga mengatakan bahawa apa-apa persoalan antara pihak-pihak lain dalam kes itu tidak ada kena mengena dengan perayu (pembeli tanah itu di lelongan awam).

Saya juga berpendapat bahawa apa-apa perbalahan antara defendan (penggadai) dalam kes ini dengan Bank Buruh (pemegang gadaian) adalah satu perkara yang berasingan antara mereka. Perbalahan itu tidak sepatutnya menghalang atau melambat-lambatkan plaintif, pembeli di lelongan awam dan pemilik berdaftar, dalam permohonannya untuk mengenepikan kaveat yang dimasukkan oleh defendan (penggadai) **selepas** penjualan itu telah selesai.

Saya juga mengambil maklum akan penghakiman Mahkamah Agung dalam kes *Mui Bank Berhad v. Cheam Kim Yu (Beh Sai Ming as Intervener)* [1992] 1 AMR 244 di mana diputuskan bahawa "Once the order for sale is made, drawn up and perfected the learned Judge is **functus officio** and has no power to set aside the order for sale." Sayugia diambil perhatian bahawa dalam kes itu, seperti dalam kes ini, penjualan (melalui lelongan awam) itu telah disempurnakan. Mungkin menyedari hakikat inilah maka defendan dalam kes ini tidak memohon perintah untuk mengenepikan perintah jualan dalam saman pemula No. 24-455-92 yang difailkkannya itu. Sebaliknya ia cuma memohon satu perisytiharaan bahawa perintah jualan itu taksah.

Dalam keadaan kes ini, saya dapati saya tidak patut menggunakan budibicara saya untuk menggabungkan kedua-dua kes berkenaan. Saya menolak permohonan ini dengan kos.